



## **Sostenibilidad humana de la vivienda mediante la rehabilitación cooperativa, el cohousing y la economía colaborativa**

Jornada sobre consumo cooperativo y colaborativo de vivienda

*Valencia 27 abril 2017*

*Ana Lambea Rueda. Prof. Contratado Doctor (acredit. T.U) UCM*

# 2017 Año internacional del Turismo sostenible



# DESARROLLO SOSTENIBLE

- Tener en cuenta las necesidades humanas.
- Necesidades y debilidades.
- Oportunidad de desarrollo.
- Punto de partida: bienestar del ser humano.
- Vivienda al servicio del desarrollo sostenible: buscando el bienestar de sus habitantes, no la propiedad privada.
- Objetivos de la vivienda: consciencia en la habitabilidad, justicia social y sostenibilidad ambiental.

# VIVIENDA SOSTENIBLE

**Significado** integral, global y profundo

**Facetas** desde la perspectiva humana: material, anímico, formal.

**Metas:**

Superar la construcción de viviendas deshumanizada, sobre la base de control y dominio de la naturaleza, en una carrera sin freno impulsada por los números

Perseguir la convivencia del ser humano en armonía con la sostenibilidad de nuestro planeta.

# DESARROLLO DE LA PONENCIA

- 1. Introducción desde la sostenibilidad
- 2. Desarrollo de la visión estática de la norma en las cuestiones que afectan a la vivienda en el momento actual
- 3. Reflexiones a futuro desde una perspectiva dinámica, de lege ferenda

# OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

- Resolución 70/1 de 25 de septiembre de 2015: se aprueba la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible con los 17 objetivos ODS y las 169 metas de desarrollo.
- **OBJETIVO Nº. 11: ciudades y comunidades sostenibles.**
- El resto de objetivos tienen también alguna conexión con la vivienda, en particular:





# Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles

- **Zonas urbanas:** *Más de la mitad de la población mundial vive hoy en zonas urbanas.*
- **En 2050,** *esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.*
- **Mega urbes:** *El rápido crecimiento de las urbes en el mundo en desarrollo, en conjunto con el aumento de la migración del campo a la ciudad, ha provocado un incremento explosivo de las mega urbes. En 1990, había 10 ciudades con más de 10 millones de habitantes en el mundo. En 2014, la cifra había aumentado a 28, donde viven en total cerca de 453 millones de personas.*



# Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles

- La **extrema pobreza** suele concentrarse en los espacios urbanos y los gobiernos nacionales y municipales luchan por absorber el aumento demográfico en estas áreas.
- **Objetivos:** mejorar la seguridad y sostenibilidad implica garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; también realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.
- <http://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>

# OBJETIVOS DE LA VIVIENDA

- Mejora de las **condiciones materiales**, condiciones técnicas de la edificación.
- **Inclusión social y justicia** en el acceso a la vivienda.
- Construcción en armonía con **el medio físico** que le rodea
- **Sostenibilidad humana**: salud, alimentación, educación...

# Sostenibilidad humana de la vivienda

- **Nuevo concepto**
  - *Lugar cerrado y cubierto para ser habitado por personas, seres humanos, que se mantiene largo tiempo sin agotar los recursos o causar daño al medio ambiente*
- **Nuevo ámbito de desarrollo**
- **Necesario:** la vivienda es un bien principal para el ser humano
- Visión más amplia de la sostenibilidad
- **Sostenibilidad humana de la vivienda:** aspectos técnicos y materiales, sobre tecnología, energía... y aspectos personales del ser humano que la habita: necesidades, salud física y mental.
- **Sostenibilidad humana de la ciudad:** ciudades pensadas por y para las personas que habitan en ellas.
- **Visión integral, holística de la vivienda:** lugar físico habitado por el ser humano, hogar, satisfaciendo todas las necesidades de la persona: abrigo, cobijo, bienestar, salubridad
- [www.derechoysostenibilidadhumana.es](http://www.derechoysostenibilidadhumana.es)

# Vivienda

- *“Un hogar está destinado a ser un refugio seguro para las personas y familias, el cumplimiento de la necesidad básica de tener un techo sobre su cabeza”*
- **Bien máspreciado** por el hombre. El hombre sin vivienda se deshumaniza, entra en la pobreza, es excluido de facto de la sociedad.
- **Bien esencial** del ser humano, y debería ser accesible a todos, es una de las llaves que permite la inclusión social de las personas.
- **¿Queremos seguir manteniendo sociedades de incluidos y excluidos, o favorecer la inclusión?**
- **Encuentro de necesidades:** necesidad del que la utiliza y de quien la promueve y construye.
- La **rehabilitación** debe hacer propios los objetivos descritos para lograr la integración, ciudades y comunidades sostenibles, con viviendas humanamente sostenibles.
- El **cohousing** y la **vivienda colaborativa** pueden contribuir a la sostenibilidad humana en materia de vivienda, permitiendo el acceso al uso de sujetos que no pueden acceder a su propiedad. No todos los seres humanos pueden acceder a la propiedad de una vivienda, pero debemos ofrecer fórmulas que garanticen el acceso al uso de la vivienda para todos.

# Constitución Española

- Nuestra Constitución promueve el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos dentro de los principios rectores de la política social y económica en su artículo 47:
- *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*

# REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

- Actividad inmobiliaria presente y futura hacia el desarrollo de la **rehabilitación y la eficiencia energética**
- **Normas:** Directivas comunitarias, Ley del suelo, Plan estatal, normas autonómicas...
- **Interés público:** de todos, propietario, ciudadanos
- Alternativa para lograr los **objetivos de eficiencia energética para 2020 y 2030 en la UE**

# Unión Europea

## Rehabilitación y eficiencia energética

- **Hoja de Ruta de la Energía para 2050** en la **Comunicación de la Comisión Europea de 15 de diciembre de 2011** con efectos en materia de edificación -edificios de consumo de energía casi nulo-
- **Comunicación de la Eficiencia Energética de julio de 2014.**  
Se espera que la UE logre un ahorro energético del 18% o 19% en 2020
- **Fines:**
  - disminución de costes
  - reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas
  - fórmula de protección del medio ambiente.



# Directivas sobre rehabilitación y eficiencia energética

- La legislación de la UE que incide en la reducción del consumo energético de los edificios es la siguiente:
- - Directiva **2010/31** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la **eficiencia energética de los edificios** (*DO L 153 de 18.6.2010*).
- - Directiva **2012/27** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (*DO L 315 de 14.11.2012*).

# Directiva 2010/31 / UE sobre la eficiencia energética de los edificios

- Promueve **la eficiencia energética de los edificios** sobre la base de una metodología adaptada a cada caso
- Deja en manos de los **Estados miembros** la responsabilidad exclusiva para establecer los requisitos mínimos de eficiencia energética y sus revisiones periódicas.
- Prevé la creación de **instrumentos** de todo tipo para fomentar las medidas relativas a la eficiencia energética, en particular el **certificado de eficiencia energética** de obligado cumplimiento en las transmisiones de propiedad y las cesiones de uso (con inspección periódica y régimen de sanciones).
- Todos los **edificios nuevos** deben ser edificios de consumo de energía casi nulo el 31 de diciembre 2020 -edificios públicos el 31 de diciembre 2018.
- Los países de la UE deben establecer **requisitos mínimos de eficiencia energética para los edificios** nuevos, y para la renovación de edificios y sustitución o modernización de los elementos de construcción de los edificios construidos (sistemas de calefacción y refrigeración, techos, paredes...)

# Directiva 2012/27/UE sobre eficiencia energética

- **Líneas de actuación:** independencia energética, reducción de consumo de energía, disminución de gases, impulso económico, dentro del objetivo de eficiencia energética de reducción del 20% del consumo de la misma.
- En particular, **en el ámbito de la edificación:**
- - **A corto plazo:** los países de la UE deben hacer **renovaciones de eficiencia energética** de al menos el 3% de la superficie total de los edificios de propiedad y ocupadas por las Administraciones públicas al año. A largo plazo, los estados miembros garantizarán que las Administraciones públicas **adquieran a futuro sólo productos, servicios y edificaciones que tengan un alto rendimiento energético**
- - **A largo plazo,** los países de la UE deben elaborar **estrategias de rehabilitación de edificios**, a nivel nacional, que pueden incluir en sus planes de acción de eficiencia energética

# NORMATIVA

- - [Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo](#), por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación**.
- - [Ley 38/1999, de 5 de noviembre](#), de **Ordenación de la Edificación**.
- - [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), por el que se aprueba el **Texto Refundido de la ley de suelo y Rehabilitación urbana**, que unifica la materia de la Ley del suelo de 2008, y de la [Ley 8/2013, de 26 de junio](#), de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- - [Real Decreto 233/2013, de 5 de abril](#), por el que se regula el **Plan Estatal** de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016; prorrogado en 2017. En desarrollo el plan 2018-2021.
- - [Real Decreto 235/2013, de 5 de abril](#), por el que se aprueba el procedimiento básico para la **certificación de la eficiencia energética de los edificios**.
- - Real Decreto [Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre](#), por el que se aprueba el **Texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social**.
- - [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), sobre **Propiedad Horizontal** sucesivamente modificada.
- - Planes de ayudas a la rehabilitación y ayudas fiscales

# Ley 7/2015 del suelo

- Recoge en su articulado el contenido de **la Ley 8/2013**.
- **No deroga** en su totalidad la Ley 8/2013 -fórmula criticable- La disposición derogatoria única b) sólo deja vigentes las disposiciones adicionales de la Ley 8/2013 de modificación de otras normas, el resto de la Ley queda sin contenido.
- **Título:** Abandona el triple título de la de 2013, aunque incorpora los tres tipos de actuación, rehabilitación, y de forma conjunta regeneración y renovación –art. 2.1-, y en el Título I: con relación a las actuaciones de rehabilitación y la remisión a la LOE en el art. 7 –la Ley 8/2013 era más extensa, Ley 2015 más escueta, remisión a LOE-.

# Derecho a la vivienda en la Ley 7/2015

- **Estatuto básico del ciudadano:**
- Se recoge en los art. 5 y 6, con un elenco de derechos y deberes.
- De importancia capital es el art. 5 a), incorporando el derecho a disfrutar de una
  - *vivienda digna, libre de inmisiones de cualquier tipo, en unas condiciones ambientales y de “paisaje” adecuadas*
- También el artículo 6 sobre el *uso adecuado y los deberes de respeto medioambiental*.
- El 5 a y b es condición básica al amparo de las competencias del legislador general derivadas de la constitución. En virtud de la competencia del 149.1. 8º y 18º se dictan el 5 c, d y e; y del 149.1.6º el 5 f.

# Ley 7/2015 y sujetos

- Se hace referencia, de forma más escueta, a la **iniciativa y participación pública** en las actuaciones –art. 8,9,10-
- La Ley del suelo 7/2015 se refiere, en el art. 8 y 9, el 8, a los sujetos que **pueden proponer la iniciativa de ordenación**: las Administraciones públicas y entidades adscritas o dependientes de las mismas, propietarios, comunidades, agrupaciones de comunidades, cooperativas, propietarios y titulares de derechos reales o de aprovechamiento, empresas, sociedades o entidades que intervengan en su nombre. También se añade en el 9.4 a las asociaciones administrativas constituidas de acuerdo a lo previsto en la legislación de ordenación.
- Por desgracia, la Ley del suelo no destaca, como hacía la Ley 8/2013, el conminar a la Administración a tomar medidas en caso de infraviviendas y especial degradación.



# Otras cuestiones : estatutos, ordenación e informe de evaluación de edificios, infracciones y sanciones, calendario

- **Estatuto básico del suelo** –art. 11 a 17: facultades, deberes y cargas-.
- **Obligaciones** en la línea del art. 8 de la Ley 8/2013, en manos de propietarios y titulares de derechos de uso, comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades, cooperativas, administraciones públicas. –art. 17-
- **Las reglas básicas para la ordenación y ejecución** –art. 9 a 14 de la Ley 8/2013, podrían considerarse incluidas en los artículos 18 y 19 que regulan el estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas.
- El título II de la Ley 7/2015 se destina a las **bases del régimen del suelo**.
- El título III de la Ley 7/2015 se ocupa del **informe de evaluación de los edificios**. Se anuncia el acceso de dicha información a un Registro integrado único, en el organismo que determine cada CCAA.
- Con contenido genérico, incluido el contenido específico de rehabilitación: el título IV de **cooperación y coordinación interadministrativa** –convenios entre administraciones, y de éstas con los sujetos del art. 9.4, a los que se permite rehabilitar- Título V sobre valoraciones. Título VI sobre expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial. Título VII sobre función social de la propiedad y gestión del suelo. Título VIII régimen jurídico.
- El contenido del art. 5 de la Ley 8/2013 sobre el **censo de construcciones en rehabilitación** pasa a la Disposición adicional primera sobre sistema de información urbana.
- **Las infracciones y sanciones** de las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la Ley 8/2013 pasan a la disposición adicional duodécima y decimotercera de la Ley 7/2015.
- La disposición transitoria segunda se ocupa del **calendario para la realización del informe de Evaluación de los Edificios** (al igual que la Ley 8/2013, y con el mismo contenido) –e incorpora una regla 1 d) con remisión a normativa municipal y autonómica de dudoso valor al introducir la variedad según CCAA el cumplimiento de una regla comunitaria como es la adaptación mediante el informe de evaluación de edificios. La disposición final primera indica que, mediante orden ministerial, se determinarán las cualificaciones requeridas para los informes de evaluación de edificios y sus medios de acreditación.

# Cooperativas de viviendas y rehabilitación

- Cooperativas de rehabilitación de viviendas: pueden constituirse al amparo de la normativa cooperativa, tanto estatal como autonómica.
- Las cooperativas de rehabilitación pueden constituirse sobre cooperativas de viviendas existentes, viviendas ya construidas, que amplían su objeto.
- Pueden constituirse también cooperativas de rehabilitación de viviendas de nueva creación.
- En último término, frecuentemente utilizado, la gestión por parte del sector cooperativo de la rehabilitación de viviendas de régimen cooperativo y de otro tipo en bloques e incluso barrios enteros.

# Referencia a la rehabilitación en las normas autonómicas de Cooperativas

- **Encontramos tres grupos de normas:**
- **Algunas no se refieren expresamente a la rehabilitación como posible objeto en Cooperativas de viviendas:**
  - Ley 14/2006 Foral de Cooperativas de Navarra, de 11 de diciembre.
  - O lo hacen sin emplear el término, de forma vaga: la Ley de Sociedades Cooperativas de Extremadura 2/1998, de 26 marzo, en su artículo 134: *“Las sociedades cooperativas de viviendas... tienen por objeto... la conservación y administración de viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones e instalaciones complementarias”*
- **Otras incluyen la rehabilitación como objeto:**
  - Muy claramente la Ley de Cooperativas de Comunidad Valenciana 2/2015, de 15 mayo, en su artículo 91, tercer párrafo.

# Normas autonómicas

- En la misma línea el artículo 122.3 de la Ley de Cooperativas de Cataluña 12/2015, de 9 julio:
- También el artículo 114 de la Ley de Cooperativas del País Vasco de 4/1993, de 24 junio.
- Artículo 114 de la Ley de Cooperativas de Madrid 4/1999, de 30 marzo
- Artículo 97 de la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas 14/2011, de 23 diciembre
- Artículo 120 de la Ley de Cooperativas de Galicia 5/1998, de 18 diciembre
- Artículo 119 de la Ley de Cooperativas de La Rioja 4/2001, de 2 julio
- Artículo 117 de la Ley de cooperativas de Castilla y León 4/2002, de 11 abril
- Artículo 112 de la Ley de Sociedades Cooperativas de Región de Murcia 8/2006, de 16 noviembre

# Normas autonómicas

- Artículo 113 de la Ley de Cooperativas de Cantabria 6/2013, de 6 noviembre.
- Decreto Legislativo núm. 2/2014, de 29 de agosto, que contiene la Ley de Cooperativas de Aragón, en su artículo 84
- **Por último, algunas lo consideran una opción de base previa: procurar viviendas nuevas o rehabilitadas:**
  - Ya lo hizo la Ley de Cooperativas de Illes Balears 1/2003, de 20 marzo, en su artículo 115
  - También, el artículo 153 de la Ley de Cooperativas del Principado de Asturias 4/2010, de 29 junio
  - La Ley de Cooperativas 11/2010, de 4 de noviembre, de Castilla-La Mancha, artículo 135.

# Rehabilitación: aspectos mejorables I

- Unificar el concepto de rehabilitación
- Igualdad en el desarrollo autonómico efectivo de la rehabilitación
- Efectos sobre la propiedad del endeudamiento generado por la rehabilitación.
- Acreditación de la certificación de eficiencia energética para cualquier trámite ante la administración

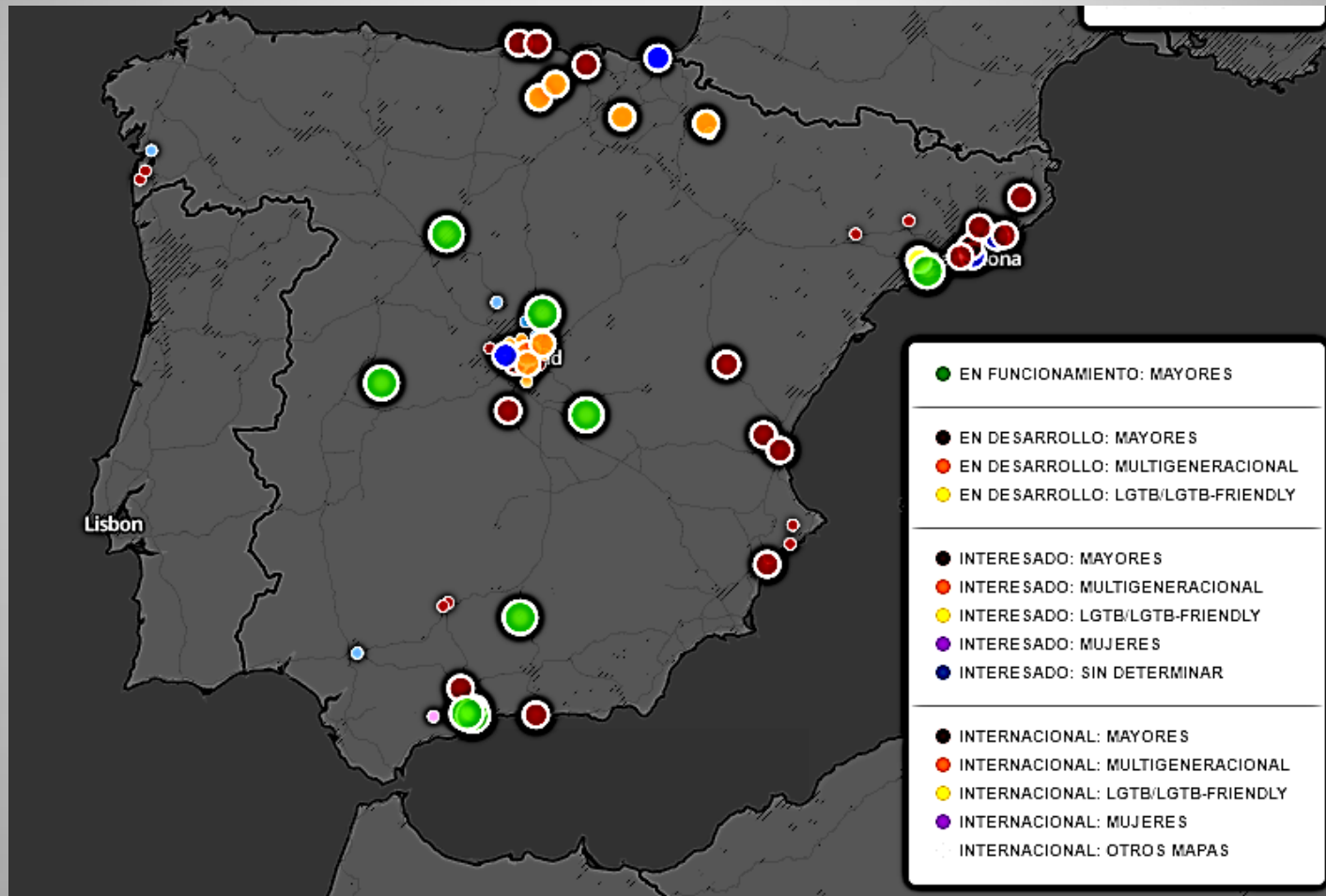
# Rehabilitación: aspectos mejorables II

- **Fomentar la rehabilitación mediante medidas fiscales**
- **Apoyar la rehabilitación con subvenciones iniciales**
- **Financiación**
- **Modificación de la Ley 7/2015 y la Ley de Propiedad Horizontal**
- **Fomento y premio a la rehabilitación profesionalizada y viable.**



# Cohousing

(<http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/> )



# Aproximación al cohousing

- Países escandinavos, Alemania, Latinoamérica, USA o Gran Bretaña.
- Cesión del uso de la vivienda, uso eficiente, adaptado a las necesidades del usuario, dentro de un entorno comunitario adaptado a las necesidades de todos.
- **Propiedad del inmueble:** La propiedad de las viviendas se mantiene en manos comunes –la más común es la cooperativa con cesión de uso constituida para crear, utilizar y gestionar-, y se cede el uso a los cooperativistas. La vivienda es **propiedad de la cooperativa** que cede el uso por tiempo indefinido a la persona.
- La posición de socio permite el **uso indefinido de la vivienda**, y el acceso a los servicios comunes: de ocio, sanitarios, servicios... Este derecho de uso se adquiere mediante el abono de una entrada inicial (aportación a la cooperativa para adquirir la condición de socio) que es retornable, y se mantiene con el pago de una cantidad mensual no elevada. Algunas cooperativas imponen un límite temporal a la cesión de uso.
- **Forma de acceso a la vivienda** alternativa a la propiedad y el alquiler convencionales, mayor facilidad de acceso, permitida tanto en la [Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas](#), como en las normas autonómicas: *“posibilidad de que el uso y disfrute de las viviendas sea transmitido a los socios por cualquier título admitido en derecho”*
- El derecho de uso y habitación no son transmisibles, pero el socio tiene una posición **heredable y transmisible**. Si fallece sus herederos pueden ejercer el derecho de uso (si cumplen los requisitos de los estatutos) o recibir el dinero aportado actualizado según los criterios convenidos. Si el socio abandona la cooperativa recibe el dinero aportado actualizado, aunque esta devolución depende de la incorporación de un nuevo cooperativista, salvo que se cuente con un fondo de reserva suficiente.

# Normativa aplicable

- **Marco jurídico:**
  - Legislación sobre cooperativas
  - Código Civil, en particular, el desarrollo del derecho de uso (arts. 523 a 529 CC y disposiciones relativas al usufructo -art. 528 CC-). Otras normas autonómicas en su caso
  - CCC-

# Inconvenientes I

- **Accesión**
- **condición de socio de la cooperativa**
- **La responsabilidad del socio**

# Inconvenientes II

- **Duración**
- **Precio**
- **Transmisión**

# Ventajas

El cohousing tiene una **previsión de cesión de uso indefinida**

**Normas**

**Acceso y baja más fácil**

**Coste** proporcionado a las **necesidades** del usuario.  
**evita la especulación**

**Sectores**

**La aplicación del régimen cooperativo**

**Fundamento**

# Economía colaborativa

- Aproximación conceptual al consumo colaborativo: “la manera tradicional de compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar redefinida a través de la tecnología moderna y las comunidades”. Dictamen Comité Económico y Social Europeo 2014
- Orientaciones para los Estados: Agenda para la economía colaborativa. Comisión Europea junio 2016
- Mercado de particular a particular.
- Origen: sobre la base de la utilidad de los objetos, y el posible intercambio o trueque de los mismos, nueva fórmula de trueque.
- Alternativa: Surge por la necesidad de hacer diferente, porque las opciones que existían no llegaban a satisfacer todas las necesidades. Las necesidades no cubiertas son el origen.
- Su evolución hacia un sistema de plataformas on line dedicadas a la intermediación y el intercambio nos coloca en una situación paralela a la que trata de evitarse, surgiendo además problemas nuevos, que no habían sido contemplados en inicio.
- Es importante destacar la necesidad de protección de los intereses públicos en estos nuevos tipos de negocio, así como contemplar la situación de los oferentes tradicionales cuyo precio es más elevado.
- También es fundamental contemplar la repercusión en el resto de personas.
- ¿Dónde queremos llegar con relación a la economía colaborativa? A las parcelas a las que el mercado no logra acceder.
- La visión de la economía colaborativa debe ser humanamente sostenible. Debería llegarse a un equilibrio que garantice la inclusión en el sistema de la economía colaborativa, y permita que actúe y se desarrolle a futuro junto con otras opciones de mercado.
- ¿regulación ad hoc? no se trata de hiperregular, ni tampoco de prohibir. La regulación no debería suponer la equiparación con el sistema de mercado que la economía colaborativa quiere evitar; la regulación fiscal en este sentido puede incentivar o estancar en función de lo que abarque.



# Tipos de economía colaborativa

- - **Sistemas basados en el producto** y en el uso más eficiente de los recursos: se abona una contraprestación por su uso -arrendamiento-
- - **Sistemas de redistribución**: reasignación de la propiedad de un bien que ya no es utilizado –venta, donación, permuta-.
- - **Estilos de vida colaborativo**: productos y recursos –tiempo, habilidades, conocimientos-
- El Comité Económico y Social Europeo hace referencia concreta a los modos alternativos:
  - **según la actividad** se centre en: trueque, alquiler, compras en grupo, de proximidad o de productos de segunda mano
  - **según los sujetos implicados**: de consumidor a consumidor, de consumidor a consumidor a través de negocio, de negocio a consumidor, y de negocio a negocio; o en función del ámbito: movilidad, energía, habitabilidad, negocio, trabajo, comunicaciones, cultura, educación, tiempo y habilidades, ocio, finanzas, turismo.
- *(Botsman y Rogers 2010. Dictamen Comité Económico y Social Europeo 2014. Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XX (2014/C 177/01))*

# Dictamen Comité Económico y Social Europeo

## 2014 I

- **Origen del fenómeno:** *«progresivo agotamiento del sistema actual y su incapacidad para satisfacer las demandas individuales y colectivas de los ciudadanos hace conveniente la emergencia de alternativas que se adapten a las necesidades y retos que plantea un futuro tejido en redes digitales».*
- *«La propuesta del consumo colaborativo o participativo propicia también una salida a todos los colectivos más vulnerables y, especialmente, a aquellas familias con una situación económica difícil o que hayan podido ser excluidos de los canales convencionales de acceso al crédito para la adquisición de los bienes que necesitan, dadas las circunstancias sociales actuales. Pero también supone una opción para aquellos que pudiendo acceder al mercado de bienes y servicios de forma normalizada, voluntariamente toman la decisión de no hacerlo basada en el compromiso con sus valores personales».*
- **El Comité insta a la Comisión a trabajar en varias fases:** compilación de derechos y deberes, desarrollo de estudios, creación de base de datos e intercambio de experiencias y por último armonización de legislaciones.
- **Se introduce una aproximación conceptual al consumo colaborativo:** *“la manera tradicional de compartir, intercambiar, prestar, alquilar y regalar redefinida a través de la tecnología moderna y las comunidades”.*

# Dictamen Comité Económico y Social Europeo 2014 II

- **Propuesta:** iniciativas y estrategias de acción; definición del entorno, difusión y concienciación, información y orientación a consumidores, promoción del consumo colaborativo, fomento de estructuras estables, participación e instituciones europeas en iniciativas, participación de la sociedad civil y estrategia de acción en los campos: educativo, asociativo de consumo, cooperativismo y de ciudadanía.
- Junto con la **reivindicación de un marco legal y fiscal adecuado**, es importante tener en cuenta la **alusión al cooperativismo, que puede convertirse en el principal aliado del consumo colaborativo o participativo**, en la medida en que conjugan y comparten principios y valores: *«Por ello, el movimiento cooperativo puede fortalecer las iniciativas, proactiva y reactivamente, albergando además en su tejido redes de consumo colaborativo o participativo que resulten simbióticos para sus objetivos respectivos. Las cooperativas de consumo y las llamadas cooperativas de kilómetro cero son un exponente de algo que ya es realidad».*

# Comunicación de la Comisión Europea –junio 2016- I

- **Finalidad:** fomento de un **entorno normativo** para el desarrollo equilibrado y sostenible de la misma, sin perder de vista la protección del consumidor, la justicia en la fiscalidad y la equidad en las condiciones laborales de los trabajadores.
- Persigue evitar la incertidumbre y la fragmentación en la normativa sobre economía colaborativa.
- **Cuestiones:**
- **Prohibiciones y autorizaciones:**
  - Evitar las prohibiciones absolutas –*medida de último recurso*–
  - Permitir la actividad de la economía colaborativa –si es arrendamiento de apartamentos por ejemplo, con un límite de días al año por ejemplo, de forma ocasional-; así se trataría de exigir autorizaciones o licencias conforme a la Directiva de servicios 2006/123/CE sólo en caso necesario por interés público –*autorizaciones no discriminatorias, necesarias y proporcionadas y objetivas*-, y no en caso de intermediación entre consumidor y servicio –por ejemplo en caso de servicios de alojamiento ocasionales, por un mínimo de días, algunas ciudades permiten ausencia de autorización previa ni registro-.

# Comunicación de la Comisión Europea –junio 2016- II

- **Plataformas y prestación del servicio entre pares o Intermediación:**
  - Supuestos de intermediación
  - Supuestos en que se proporciona un servicio –criterios: precio, condiciones contractuales, propiedad de activos clave- También influye lo relativo a asunción de gastos, riesgos, relación laboral. Así se distingue la relación laboral –caracterizada por el vínculo de subordinación, la naturaleza del trabajo y la remuneración- de la prestación independiente
- **Responsabilidad:** establecer diferentes tipos de responsabilidad: los prestadores del servicio responden por la información y el servicio, sin embargo las plataformas colaborativas responden por los servicios que ellas ofrecen, pero no en caso de intermediación *“técnica, automática, pasiva... los Estados miembros no pueden imponer a las plataformas colaborativas, en la medida en que prestan servicios de alojamiento de datos, una obligación general de supervisar y realizar búsquedas activas de hechos o circunstancias que indiquen actividades ilícitas”*, aunque pueden voluntariamente adoptar medidas para luchar contra los contenidos ilegales en internet; perseguir el cumplimiento de la fiscalidad –prestadores de servicios: IRPF, IS E IVA-.

# Comunicación de la Comisión Europea

## –junio 2016– III

- **Protección de usuarios:** la normativa de protección de consumidores se aplica si la plataforma colaborativa es comerciante, también si los prestadores de servicios actúan dentro de su actividad económica, pero no cuando el prestador es un consumidor.
- Para ello se estudiarán las siguientes variables: frecuencia de los servicios –ocasional o no-, fin lucrativo, nivel de volumen de negocio. Intermediario digital o proveedor de servicios:
- **El proveedor de servicios** fija el precio, establece condiciones contractuales sobre la prestación del servicio y posee los activos clave para proporcionar el servicio.
- **Profesional o servicio ocasional:** Profesionalidad viene determinada por frecuencia de actividad, volumen de negocio y ánimo de lucro.
- También se distingue **profesional independiente del empleado**. El empleado tiene relación laboral cuando el proveedor está bajo la dirección o subordinación de la plataforma, y ésta delimita las condiciones del trabajo y la remuneración.
- En todo caso se cumplirá el marco jurídico aplicable en materia de **tratamiento de datos personales**. *“Los mecanismos para fomentar la confianza, tales como los sistemas de evaluación y calificación en línea y las etiquetas de calidad, pueden ser un instrumento esencial para superar la falta de información sobre los prestadores de servicios individuales. Dichos mecanismos de fomento de la confianza en la economía colaborativa han sido creados bien por las propias plataformas colaborativas, bien por terceros especializados y pueden ser especialmente importantes cuando no es aplicable la legislación vigente relativa a los consumidores.”*

# Comunicación de la Comisión Europea

## –junio 2016- IV

- Otras cuestiones: adopción de medidas para reducir la carga administrativa de actividades colaborativas –regímenes fiscales diversos pueden incrementarla-, régimen fiscal aplicable a las transacciones –IRPF, IVA, IS-. En materia fiscal, en el sector de alojamiento se citan la posibilidad de facilitar el pago de las tasas turísticas en nombre de los prestadores del servicio.
- En particular, en los supuestos de economía colaborativa aplicada a la vivienda, la Recomendación persigue permitirla limitando un máximo de días al año, también exigir que las residencias primarias sólo son susceptibles de alquiler ocasional.
- Por último, en la Comunicación se añaden instrumentos de seguimiento: encuestas periódicas a consumidores y empresas, seguimiento de la normativa, diálogo entre las partes en el Foro del mercado único, resumen de resultados del seguimiento en el Cuadro de indicadores del mercado único.

# Supuestos de viviendas colaborativas I

- **Vivienda en régimen de cesión de uso y servicios.** A través de cooperativas de uso, o también Cooperativas integrales: actuando en varios ámbitos a la vez según las necesidades de los socios: alimentación, trabajo, vivienda, educación incluso salud. El proyecto deja a un lado **alquiler y propiedad** para dar paso a uno nuevo: el del **usuario** de la vivienda, y su funcionamiento es más sencillo y directo: **pago por uso**. El usuario, que no es inquilino, propietario ni hipotecado, **abona una cuota por la utilización que hace de los servicios**
  - Son edificios que combinan pisos, espacios y servicios comunes para los usuarios, y apuestan por la creación de espacios de vida (*edificios, barrios, comunidades*) que funcionen como economías y sociedades colaborativas, donde sus miembros puedan aportar y beneficiarse del uso conjunto de recursos, conocimientos y habilidades;
  - *se inspira en experiencias y proyectos parecidos en otros países europeos y latinoamericanos, incorporando características propias diferenciales.*
  - Solución favorable a las **administraciones públicas**, que conseguirían dar respuesta a sus ciudadanos; las **firmas bancarias**, que podrían dar salida a sus activos apostando por un proyecto con responsabilidad social corporativa; las **fundaciones**, transportando su labor social hacia la red colaborativa y las **comunidades de propietarios**, que podrían obtener rentabilidad del bloque dotando de actividad a sus espacios que se encuentren en desuso.
  - En cuanto a la comunidad de usuarios, **el beneficio más directo que proporciona esta solución residencial es el ahorro económico** en muy variados servicios.
- Iniciativas ciudadanas que afectan tanto **a vivienda como a otros espacios**, incluso al espacio público: creación de jardines urbanos, recuperación de azoteas para usos colectivos o culturales –entretejas, encajes urbanos–
- Plataformas on-line que ofrecen **herramientas, prácticas y estrategias con el objetivo de la recuperación del patrimonio inmobiliario inutilizado, no vendido o inacabado** y su reconversión en infraestructuras productivas gestionadas de forma colectiva por la ciudadanía –increasis–.



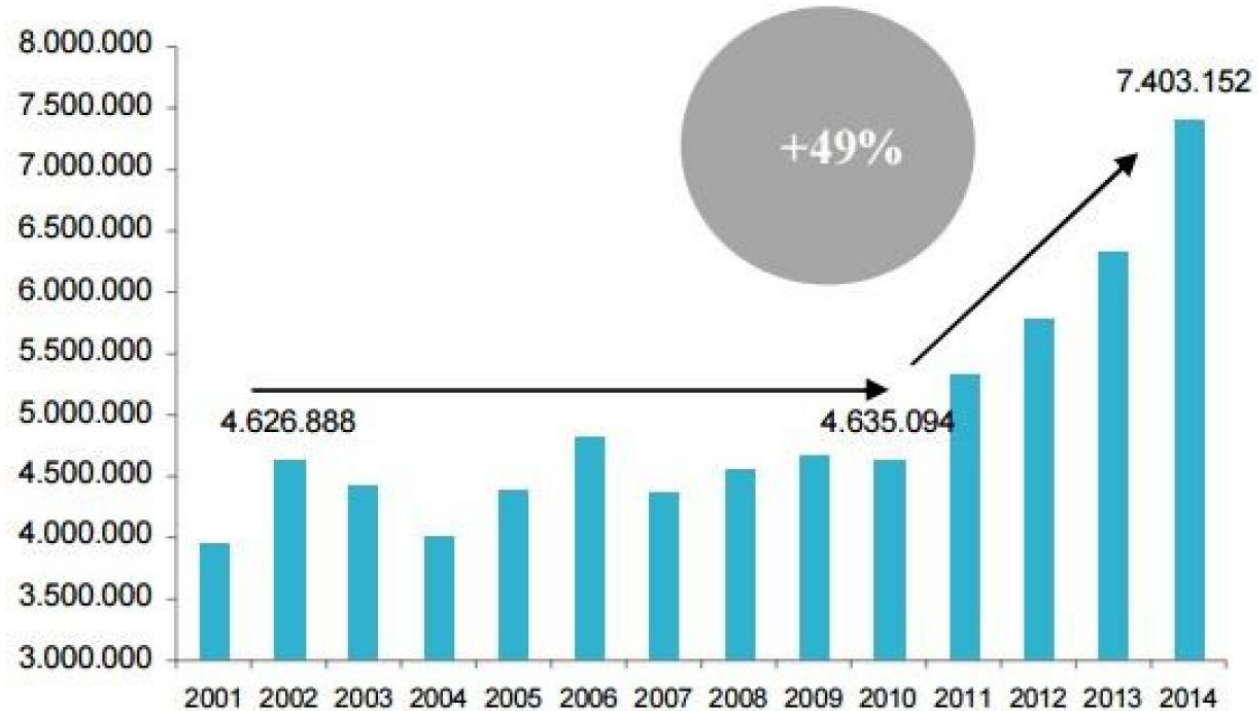
# Supuestos de viviendas colaborativas II

- **Alojamientos gratuitos:** Hospitality Club es la red de acogida gratuita más grande del mundo dispuesta a acogerte en su casa por periodos cortos mientras viajas e incluso hacerte de anfitrión; intercambian alojamiento y vivencias –hospitality club, travelers for travelers, coachsurfing. A través de una plataforma on line, herramienta que permite habilitar una estructura de referencias, reputación y confianza que minimice los riesgos de alojarse en casa de un desconocido o de alojar a un desconocido en casa. La relación de servicio que se establece es persona a persona, por lo que el portal no asume responsabilidad alguna sobre posibles incidencias
- **Intercambio de vivienda y trabajo:** viajar intercambiando trabajo por alojamiento y comida en granjas ecológicas de todo el mundo –mundo por libre, wwfood-
- **Intercambio de viviendas:** Intercambio de alojamientos de forma síncrona (el propietario que te acoge en tu casa está en ella mientras tú pernoctas) o asíncrona (es cuando la casa se vacía porque te vas de vacaciones, de viaje de trabajo, etc, cuando acoges en ella a otros viajeros) –intercambiode casa, homecompartia-
- **Alojamiento en casa particular de corta duración:** Alojamiento en casas particulares. Es un arrendamiento privado mediante una plataforma, red social en la que las personas ofertan sus inmuebles (completos o por habitaciones) poniéndolos a disposición de viajeros por el precio que cada oferente estima oportuno siguiendo la estrategia de mercado. La plataforma difunde la oferta y facilita el encuentro entre oferentes y demandantes, y se encarga de gestionar el cobro al arrendatario y el pago al arrendador, un sistema de gestión en forma de comisión. –airbnb, alterkeys-
- **Plataformas de crowdfunding inmobiliario:** Recogida de fondos en masa a través de plataformas digitales que reúnen a particulares con ingresos modestos para rehabilitar y poner en alquiler o vender viviendas –privalore, housers, inveslar-.

# Viviendas alquiladas

## Número de turistas EXTRANJEROS alojados en viviendas alquiladas 2001-2014.

Fuente: Frontur (Turespaña)



# Viviendas alquiladas

INE –enero 2017-

- Enero 2017 (datos mensuales, valor absoluto):
- TOTAL DE TURISTAS INTERNACIONALES SEGÚN TIPO DE ALOJAMIENTO: 3.904.303
- Total alojamiento de mercado 2.786.411
  - Alojamiento hotelero 2.276.247
  - Vivienda de alquiler 333.315
  - Resto alojamiento de mercado 176.850
- Alojamiento de no mercado (viviendas en propiedad, de familiares o amigos) 1.117.892

# Ventajas de las viviendas colaborativas

- **Incide sobre el derecho a la vivienda**
- **Preferencia del uso sobre la propiedad**
- **Ambientales**
- **Económicas**
- **Sociales**

# Inconvenientes de las viviendas colaborativas I

- Gran impacto sobre el derecho a la vivienda.
- Problemas de denominación.
- Problemas de regulación
- En origen: ocasional y entre consumidores, en la actualidad: negocio lucrativo
- La diversidad de supuestos es muy amplia. El alojamiento colaborativo se desarrolla en el ámbito turístico principalmente
- Gran inquietud en los oferentes tradicionales, a los que afecta la nueva oferta

# Inconvenientes de las viviendas colaborativas II

- Problemas referidos a la estructura urbanística y social de las ciudades
- Problemas respecto de los sujetos particulares que conviven con la nueva situación:
- Se plantea si la ausencia de licencias administrativas puede suponer un incremento de riesgos para los vecinos
- ¿Es posible tener toda la información necesaria y fiable sobre dichas viviendas?
- También hay una ausencia de pago de las tasas correspondientes. La pregunta es ¿qué ocurriría si las hubiera?
- ¿Ventajas o inconvenientes del nuevo modelo? Es una nueva realidad social y precisa respuestas

# Cuestiones jurídicas

- Regulación: normativa aplicable
- Naturaleza jurídica de la cesión de uso, y de la participación de los proveedores de servicios.

# Regulación viviendas turísticas

- **Competencia estatal** sobre ciertas cuestiones que afectan al sector turístico –art. 149-: relaciones internacionales, actividad económica, comercio exterior, legislación civil y mercantil. La competencia estatal en materia de unidad de mercado –Ley 20/2013 de 9-12 de garantía de UM- persigue que las normas jurídicas autonómicas no impidan dicha unidad
- **Competencia autonómica** exclusiva sobre la promoción y ordenación turística dentro de su ámbito territorial –art. 148.1.18º-



# Naturaleza jurídica del alojamiento en viviendas colaborativas –sector turístico-

- La cesión de uso de inmuebles podría estructurarse jurídicamente en nuestro ordenamiento:
- 1. En sede de Derecho de obligaciones en el marco del contrato de **arrendamiento**.
- 2. Como **derecho real de uso o más bien de habitación** –puede ser del inmueble parcial o total-.
  - En ambos casos, se trata de figuras jurídicas consolidadas, con desarrollo la primera principalmente en el CC –la LAU no porque requiere una permanencia que la cesión de uso de vivienda colaborativa no tiene- y la segunda en el Código civil. En todo caso es una normativa pensada para supuestos distintos.
  - Evidentemente la consideración de una cesión de uso como Derecho Real –eficacia erga omnes, frente a todos, forma de constitución- parece menos recomendable que la cesión mediante arrendamiento
- 3. **Contrato atípico**: la cesión de uso de inmuebles mediante el alojamiento colaborativo puede ser considerada como una **realidad social nueva** que precisa un contenido jurídico propio

## Plataformas on-line: contrato de servicios, mediación, agencia, comisión, atípico

- Plataformas on-line: ¿mediación, comisión, contratos de servicios, contrato atípico?
- **Contrato de mediación, agencia:** no regulados, atípicos.
- **Contrato de servicios:** Prestación de servicio a cambio de precio o retribución -obsoleta en los arts. 1583 y ss del CC-.
- **Contrato de comisión** -244 C. de c- o **mandato** – art. 1709 CC-. Contrato de prestación de servicio, por cuenta o encargo de otra persona.

# Uso del bien inmueble: arrendamiento

- Cesión de uso del bien inmueble por precio cierto y tiempo indeterminado.
- En la regulación actual sólo es posible encajar los supuestos de viviendas colaborativas –temporales- en:
  - El **arrendamiento por temporada** que no encaja en el concepto del art. 2 de la LAU de alojamiento para uso de vivienda, pero sí en el art. 3 –uso no vivienda- y según el art. 4.3 quedan sujetas a la libertad de pacto con recurso al CC –art. 1542-1543 CC-
  - El **arrendamiento privado sujeto a la normativa específica en materia turística del alojamiento de viviendas completas** –art. 5.e de la LAU introducido por la Ley 4/2013, ante el aumento del uso de este tipo de alojamiento en el ámbito del turismo-.
  - **Plantea especiales problemas el caso de habitaciones o alojamiento parcial que quedan fuera del concepto. El derecho real de habitación si las contempla**

# Ley de Arrendamientos Urbanos

## 29/1994

- **LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS –Los objetivos y finalidad de la Ley no responden al supuesto-**
- **Arrendamiento para uso distinto del de vivienda:** Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados **por temporada**, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.
- **Arrendamientos excluidos de la LAU:** La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

# Código Civil

- Regulación arrendamientos fincas urbanas: art. 1546 y ss.
- Sujetos: arrendador-arrendatario. Capacidad.
- Objeto: finca, precio. Tiempo determinado
- Forma: libertad. Generalmente escrita
- Obligaciones y derechos de las partes:
  - Arrendador: obligaciones de entrega, mantener la posesión, saneamiento por evicción y vicios ocultos, reparaciones necesarias.
  - Arrendatario: obligaciones de uso y conservación, custodia, pago de la renta, gastos derivados de la celebración del contrato, restitución de la cosa.
- Posibilidad de cesión del contrato y de subarriendo
- Extinción del contrato –pérdida de la cosa, venta, muerte, resolución por incumplimiento, desahucio. No aplicación de la prórroga ni la tácita reconducción.

# Uso del bien inmueble: derecho de uso y habitación

- Derecho real.
- Forma solemne
- No transmisible
- Regulación escueta en el Código Civil con remisión al usufructo –art. 523 y ss-.

# Normativa autonómica

- La **normativa específica de alojamientos turísticos de viviendas completas esencialmente autonómica**, sin apenas diferencias entre las distintas normas –competencia asumida por sus Estatutos, al amparo del 148.1.18, sin reserva competencial estatal- por ejemplo,, Baleares, Aragón, Canarias.
- La **regulación propia** es la opción elegida por la mayoría de las CCAA –salvo Cantabria que permite optar por LAU o norma sectorial- y así se han dictado Decretos turísticos ad hoc, aunque pensando en bloques o grupos de viviendas turísticas, o de uso turístico, o dedicadas al turismo o vacacionales, con finalidad de habitualidad en la prestación del servicio.
- Se regula respecto de **vivienda completa**, en algún caso se excluye que sea residencia habitual, con publicidad a través de los canales de distribución de la oferta turística, en algunos casos con inscripción en registro turístico correspondiente, con períodos de tiempo mínimos y máximos, con reglas sobre ocupación y enseres,
- Destacar además que, por ejemplo en Cataluña, se ha dictado el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) de 27de enero, vigente desde su publicación en el BOPB el 6 de marzo de 2017. En él se prevé el ámbito de aplicación, la determinación de las condiciones del plan urbanístico, la determinación de zonas según el plan urbanístico con distancias mínimas entre los alojamientos y el desarrollo de un censo de alojamientos.
- Sin desarrollo los **alojamientos temporales por estancias**.

CCAA	NORMA	CCAA	NORMA
ANDALUCÍA	Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos	NAVARRA	Decreto Foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación de los apartamentos turísticos
ARAGÓN	Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico	COMUNIDAD VALENCIANA	Decreto 92/2009 y 206/2010 sobre alojamiento turístico
ASTURIAS	Decreto 34/2003, de 30 de abril, de viviendas vacacionales	GALICIA	Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas
CANTABRIA	Decreto 19/2014, de 13 de marzo alojamiento turístico extrahotelero	ISLAS BALEARES	Baleares Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo
CATALUÑA	Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico	ISLAS CANARIAS	Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales
MADRID	Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico	PAÍS VASCO	Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos
EXTREMADURA	Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.	LA RIOJA	Ley 2/2001 de 31 de mayo, de turismo de la Rioja
MURCIA	Decreto 75/2005, de 24 de julio, por el que se regulan los apartamentos vacacionales		



# Un ejemplo, la ciudad de Madrid a futuro

- En Madrid: Según la Concejalía de Desarrollo Urbano Sostenible, se trabaja por la vía de hecho, como otras ciudades –Ámsterdam- negociando directamente con las operadoras, Airbnb o similares, para **establecer un protocolo de actuación** o de regulación en torno a la vivienda turística.
- Hay tres medidas que Madrid quiere extrapolar del ejemplo de Ámsterdam:
  - 1. **Establecer un máximo de tiempo**, *“de manera que defines 60 días, 120 días, lo que sea, y con la operadora pactas que cuando una vivienda o habitación supera esos días al año, sale de la web, de manera que se retira de la oferta hasta el año siguiente”*;
  - 2. **Garantizar que sea el propietario de la vivienda** quien alquile, no una empresa, *“esto permite que la gente que está completando su hipoteca o llegando a fin de mes alquilando su casa pueda seguir haciéndolo, pero impide que alguien pueda montar una empresa de alojamiento turístico sin pagar impuestos, sin cumplir normativa, etcétera”*;
  - 3. Implantar **tasas turísticas para viviendas turísticas**, no para el hotel, que ya paga impuestos, ya paga tasas. La vivienda turística no paga impuestos. En otras ciudades centroeuropeas, e incluso en algunas americanas, de acuerdo con las operadoras, se ha hecho que una parte del beneficio del arrendador revierta en el municipio”.
- Se van a seguir explorando opciones, vía modificación puntual, vía cambio normativo, para **“evitar que el tejido residencial se transforme en terciario”**.
- La base de la argumentación es que la ciudad tiene unos equilibrios, los que contempla el plan general, y por eso no son recomendables los cambios de uso. **Preocupa el grado de saturación** que está empezando a darse en determinados **barrios del centro**, donde sí han de empezar a ponerse limitaciones, y hacer planteamientos donde dichos establecimientos se instalen en otras zonas de la ciudad. En otro caso se plantearán problemas para los residentes y los comerciantes.

[https://www.elconfidencial.com.cdn.ampproject.org/c/www.elconfidencial.com/amp/empresas/2017-04-15/madrid-tasa-viviendas-turisticas-airbnb\\_1366504/](https://www.elconfidencial.com.cdn.ampproject.org/c/www.elconfidencial.com/amp/empresas/2017-04-15/madrid-tasa-viviendas-turisticas-airbnb_1366504/)

# Propuestas para el consumo de viviendas colaborativas

- 1. La elaboración de un **estatuto jurídico** supondría el amparo de su utilización
- 2. En otro caso, es preciso **clarificar la aplicación de normas**
- 3. Es interesante aplicación del **derecho de consumo** a algunos supuestos –plataformas on line-